

Kiinteistö 2023

Asunto-oy-laina ≠ Asuntolaina



Toimitusjohtaja Ari Pauna, 12.10.2023

”Asunto-oy-laina. Ei mitään riskiä.”

Miksi Hypo ja muut keskeiset asuntorahoittajat sekä viranomaiset ja kv.-luottoluokittajat ovat olleet huolissaan asunto-oy-lainojen kasvusta ja niihin liittyvistä ilmiöistä.

Miten asunto-oy-laina ja asuntolaina eroavat toisistaan.

Mitkä ovat asunto- ja erityisesti asuntolainamarkkinoiden uusimmat tuulet.

Esityksen rakenne



- **Asuntorahoituksen iso kuva** – ydinasiat, jotka jokaisen on hyvä tietää ja joiden kehitystä on seurattava
- **Asunto-oy-laina finanssikriisin keskellä** – tuntuu siltä, että tämä on autuaasti unohdettu
- **Asunto-oy-lainan ja asuntolainan keskeiset erot** asiakkaan/pankin (pankin rahoittajan/luokittajien kannalta) – ”Credit Negative or Positive”
- **Käytännön neuvoja** – jatkuva muutos on pysyvää
- **Lähitulevaisuuden näkymät** asunto- ja asuntolainamarkkinoiden kannalta
- **Kysymyksiä ja vastauksia**

Asuntorahoituksen iso kuva

- **”Lyhyestä ei voi tehdä enää pitkää”**
 - Pitkäaikainen asuntorahoitus perustuu yhä enenevässä määrin kv.-luottoluokiteltuihin covered bondeihin eli katettuihin joukkolainoihin
 - Pohjoismainen yhteys ja systeimiriski kasvussa – luottamus- ja vakaus ratkaisevat – Suomi sopeutuu kv-sääntöihin, paikallinen päätösvalta vähenee - paikalliseen ”markka-ajan” toimintaan tottuneet/tuudittautuneet toimijat ovat aivan uuden asian edessä
- **Kv-luottoluokittajat ja CB-investorit vaikuttavat asuntorahoitukseen ja asuntomarkkinoihin – polarisaatio voimistuu – faktoja vaaditaan jatkuvasti lisää**
 - Suomi on hyvin pieni ja erikoinen Koillis-Euroopan periferia. Kv.-CB-markkinaosuus vain n. 2 % (52 mrd. / 2.700 mrd. e)
 - Venäjä naapurissa ja maassa vain yksi ”oikea” kaupunki eli pk-seutu
- **Asuntovakuuksien likvidisyys ratkaisee entistä enemmän**
 - AAA = menee kaupaksi alle 90 päivässä kaikkina aikoina
 - Olennaista kysyä missä tämä ehto täyttyy, kun kaikki ovat ”myyntilaidalla”

Asuntorahoituksen iso kuva



- **Pankkien pääomat/kannattavuus paineessa (BASEL IV ym.) – isoissa pankeissa isoimmat haasteet, pienillä paine kasvaa riittävän isoiksi (min. 2-3 mrd. e)**
 - Asiakas-, paikkakunta- ja pankkikohtaiset hinnoitteluerot ym. lisääntyvät
 - Omistusasumisen rahoitusolot kevenevät, mutta vanhanaikaisesti
 - Vuokra-asumisen ”vivuttamismahdollisuudet” vähenevät ja kallistuvat. Rakentamisen - *erityisesti vuokra-asuntotuotannon* - ja asuntosijoittamisen rahoitushanat tiukkenevat suhteessa eniten. Lisäksi saanemme vielä ajan myöt kotimaisia täsmätoimia ylivelkaantumisen hillintään (velkakatto ym.)
- **Kaupunkien keskinäinen kilpailu rantautuu Suomeen pysyvästi. Vaaditaan markkinaehtoisesti tapahtuvaa kasvua ja kansainvälisyyttä**
 - Suomalaiset kaupungit ovat yleisesti ottaen liian pieniä, heikkoja ja sisäisesti riitaisia uskottavasti kaikkina aikoina toimivien asuntomarkkinoiden näkökulmasta. Yhä useampi kaupunki/kunta putoaa kaikkina aikoina uskottavasti toimivilta asuntomarkkinoilta. ”Isojako” jyllää edelleen ja voimistuu kaikkialla
 - Sama koskettaa PK-seutua kv.-kilpailun näkökulmasta ja sisäisten alueellisten erojen suhteen – suurkaupunkiaseuduilla jyllää voimistuva sisäinen ”uusjako”

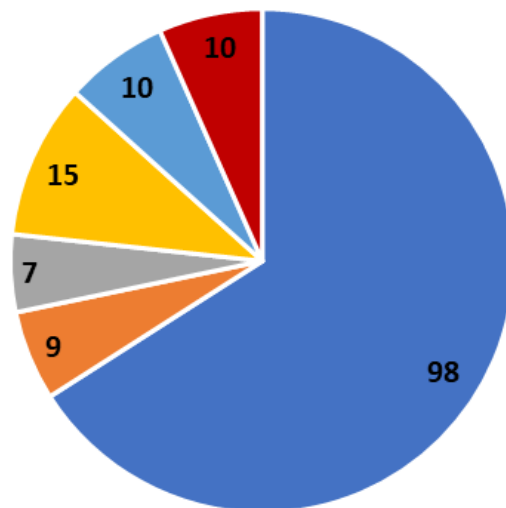
Asunto-oy-laina finanssikriisin keskellä – mitä kannattaa muistaa



- **Asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on pienen väeltään vanhenevan ja hajautuneesti asuvan Suomen erikoisuus - asunto-oy-laina vieläkin erikoisempi**
- Markkinan koko kv-mittakaavassa merkityksetön ja syrjässä
- Finanssikriisissä rahahanat menivät käytössä kiinni varmuuden vuoksi; tyypillistä kriisien ja sääntelymurrosten yhteydessä
- Ei siihen tarvita niitä todellisia luottotappioita tilastoista jälkikäteen todennettuja - **pelkkä teoreettinen epäily ongelmista/sääntelymuutoksista riittää markkinareaktioihin**
- Oli kova työ palauttaa luottamus Suomen asunto-oy-järjestelmään finanssikriisin aikana – se perustui silloin siihen, että asunto-oy on pohjimmiltaan oman kodin omistamisen tapa Suomessa eikä erilaisten vivutettujen asunto- ja kiinteistöbisnesten liiketoiminta-alusta ja rahoituslähde
- **Vuonna 2007-2009 oli näin. Nyt on täysin toisin. Se on ymmärrettävä.**

Velkaa 150 mrd. euroa – korot palanneet plussalle

Asunto- ja asuntoyhteisölainat, mrd e



- Asuntolainat
- Kotitalouksien sijoitusasuntolainat
- As.Oy-lainat kotitalouksilla, oma
- As.Oy-lainat kotitalouksilla, sijoitus
- Muut julkiset asuntoyhteisöt
- Muut yksityiset kotimaiset asuntoyhteisöt

Asunto-oy-lainan ja asuntolainan keskeiset erot - yksinkertaistaen

Asunto-oy-laina = yrityslaina

- Yritys voi mennä konkurssiin
- *Vakuuteen liittyvä kassavirta*
- Tontti+rakennus **reaalivakuutena**
- Ehdot voivat muuttua laina-aikana pankin yksipuolisella ilmoituksella (vrt. Ruotsi)
- Vakuuksia voidaan vaatia lisää
- Osakaskohtaisia eroja ei juurikaan voida huomioida
- Pankkien pitkäaikaisen rahoituksen toiseksi paras kasvava lähde, **mutta kriisiherkkä, varsinkin, jos asunto-oy-järjestelmä on kriisissä**
- Laina voidaan myydä/pantata eteenpäin
- Lainaa käyttävät ne, jotka eivät saisi omaa lainaa edullisemmin ehdoin – riskiprofiili korkeampi
- Kaikenlaisten asuntoyhteisöjen luottokannan kasvu nopeaa, kanta n. 42 mrd. euroa

Asuntolaina = kuluttajalaina

- Henkilökohtainen velkavastuu
- *Vakuudesta erillinen kassavirta*
- Asunto-osake = ”paperi” vakuutena
- Ehtojen muuttuminen laina-aikana kv.-vertaillen hyvin tiukasti säänneltyä – varsinkin hinta (sementoitu kuluttajansuoja)
- Vakuuksia ei voida vaatia lisää
- Sovitettavissa asiakkaan tilanteeseen stressitestatusti
- Pankkien pitkäaikaisen rahoituksen paras lähde, erityisesti kriisissä, **jos asunto-oy-järjestelmä itsessään ei ole kriisissä**
- Laina voidaan myydä/pantata eteenpäin
- Lainaa käyttävät ne, jotka saavat sitä yhtiölainaa edullisemmin – riskiprofiili alhaisempi
- Kanta hieman alle 100 mrd. euroa, kasvu hidasta pl. sijoituslainat

Käytännön neuvoja – osakkaille, toimielimille ja ostajille ym.

- **Yhtiön osakas:**
 - Hae aina henkilökohtaista lainaa yhtiölainan poismaksamiseksi - **benchmark**
 - Syytä huolestua, jos ehdosi ovat yhtiölainaa kireämmät
 - **Syytä ryhtyä toimiin, jos et saa lainkaan tarjousta**
- **Asunto-osakeyhtiön vastuuhenkilöiden syytä tietää ja seurata**
 - Huoneistojen käyttötarkoitus – omistuskoti vai vuokrakoti vai **jotain ihan muuta**
 - **Osakasrakenne huoneisto- ja pinta-alasidonnaisesti**
 - **Yhtiölainan maksuvastuurakenne – mitä rahoitetaan - omistusasumista vai vuokrabisnestä**
 - Vuokrakotien omistajien tausta – kotitalousvuokranantaja vai ammattimainen vai institutionaalinen omistaja – taloudellinen kantokyky ja tavoitteet ratkaisevat
 - Osakkaiden ja asukkaiden vaihtuvuus
 - Vastikkeisiin ym. liittyvät maksuhäiriöt ja niiden syyt
 - **Vuokratontin tarkat ehdot**, vuokranantajan tausta ja taloudellinen tilanne (lunastettavuus)
- **Oman kodin etsijät**
 - Ostaisitko oman kodin esim. Kojamon omistamasta vuokraloyhtiöstä – tuskin
 - Ota siis selvää millaisen yhtiön osakkaaksi sitoudut – selvitä edellä mainitut asiat
 - **Mitä uudempi yhtiö sitä varmemmin käytännössä vuokrayhtiö (60-80%)**

Lähitulevaisuuden näkymät

- Suurkaupungistuminen ja väestökehityksen suunta jatkuvat
- Perinteisen aluepolitiikan nimeäminen kaupunkipolitiikaksi ei muuta asunto- ja asuntorahoitusmarkkinoiden kehityksen suuntaa
- Alle 200.000 asukkaan kaupungit ovat heikoilla. Kasvupakko.
- Puhutut lukuisat liikenneinfranhankkeet valmistuvat aikaisintaan 2040-luvulla tai sen jälkeen, jos ylipäättänsä toteutuvat
- **Maanalaisen ja maanpäällisen infran sekä kiinteistökannan korjausvelka/-tarpeet ovat kasvava arvoitus koko maassa – sijainti ratkaisee**
- **Ilmastonmuutos vaikuttaa kaikkiin kiinteistöihin monin tavoin – sijainti ratkaisee**
- Pitkäaikaisen rahoituksen tarve kasvaa merkittävästi, mutta sitä saa markkinaehtoisesti entistä vaikeammin
- EU:n, valtion, kuntien vastuupaineet ja harmaat markkinat kasvavat
- Kilpailu vuokramarkkinoilla kovenee – velkaiset kotimaisesta rahoituksesta riippuvaiset toimijat ovat heikoilla
- **Kilpailu pankkimarkkinoilla kovenee Basel4 myötä – hyödynnä sitä**

VASTUUNRAJOITUS

Tähän esitykseen sisältyvät ja sen esittelyn yhteydessä suullisesti tai muutoin annetut tiedot, kannanotot, analyysit, arviot ja suositukset ("Tiedot") perustuvat julkisiin lähteisiin ja esittäjän omiin näkemyksiin ja mielipiteisiin. Esittäjä voi muuttaa Tietoja sekä omia näkemyksiään ja mielipiteitään ilman ennakoilmoitusta. Tietojen hyödyntäminen tapahtuu kaikilta osin hyödyntäjän omalla vastuulla. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen konserniin kuuluvat yhtiöt eivät takaa Tietojen oikeellisuutta tai täydellisyyttä eivätkä vastaa vahingoista, joita Tietojen käyttämisestä voi käyttäjälle tai kolmannelle taholle seurata. Tietoja ei ole tarkoitettu sijoitusneuvoksi taikka suositukseksi tai kehotukseksi ostaa tai myydä kiinteistö, asunto-osake tai rahoitusväline.

Esityksen tai sen osan kopioiminen tai suora lainaaminen on kielletty ilman Suomen Hypoteekkiyhdistyksen lupaa.

Kiitos.

[ari.pauna\(at\)hypo.fi](mailto:ari.pauna(at)hypo.fi)
[@AriPauna](https://twitter.com/AriPauna)

